

BUTŲ KAINŲ POKYČIAI VILNIAUS MIKRORAJONUOSE 2012 - 2015

NT RINKOS TENDENCIJOS 2015 rugsėjis

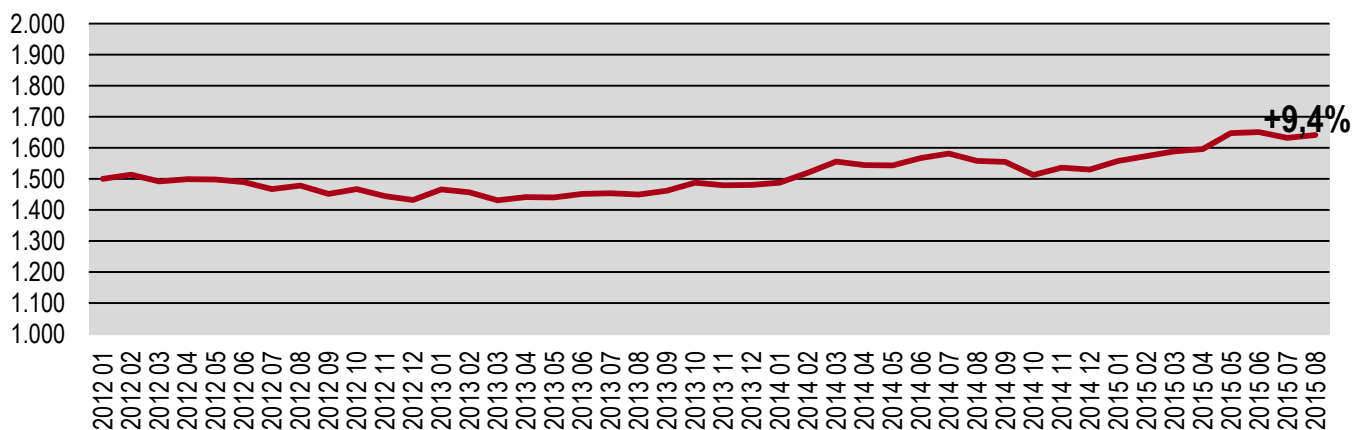


- Nuo 2012 metų vidutinė naujos statybos buto kvadratinio metro kaina Vilniuje padidėjo 9,4 proc.
- Analizuojant pagal atskirus mikrorajonus pokytis labai skirtingas – nuo -9,7 iki +18,6 proc.
- Didžiuosiuose būsto projektuose: Antakalnyje, Baltupiuose, Naujamiestyje, Pilaitėje bei Visoriuose kvadratinio metro kaina kilo vidutiniškai 14-18 proc.
- Nauja tendencija – paklausesni tampa erdvesni, 3-4 kambarių butai.

BUTŲ KAINŲ POKYČIAI SOSTINĖS MIKRORAJONUOSE 2012 – 2015 M.

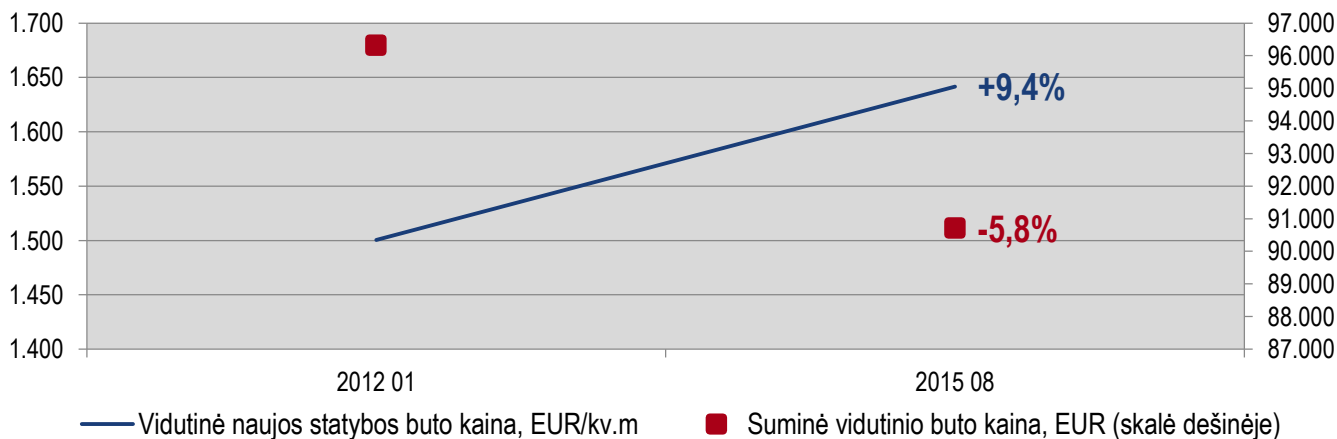
Nuo 2012 metų pradžios iki 2015 metų rugsėjo mėn. vidutinė naujos statybos buto kvadratinio metro kaina Vilniuje padidėjo 9,4 proc., tačiau tai nereiškia, kad visur naujos statybos butai brango. Analizuojant pagal atskirus mikrorajonus pokytis labai skirtingas – nuo -9,7 iki +18,6 proc. Labiausiai kainos ūgtelėjo populiariausiuose mikrorajonuose, kuriuose vystomi dideli būsto projektai.

Vidutinė naujos statybos butų kaina Vilniuje, EUR/ kv.m



Šaltinis: Inreal

Naujos statybos butų kainos pokytis Vilniuje, 2012-2015



Didžiuosiuose būsto projektuose: „Antakalnio terasose“ Antakalnyje, „Ozo parke“ Baltupiuose, „Oslo namuose“ ir „Naujamiesčio namuose“ Naujamiestyje, „Vilmestos“ kvartale Pilaitėje bei „Bajorų kalvose“ Visoriuose kvadratinio metro kaina nuo 2012 metų pradžios iš viso padidėjo vidutiniškai 14-18 proc. Kadangi šie projektai užėmė didelę rinkos dalį ir iš dalies tapo jos formuotojais, tad tai galima laikyti pagrindine priežastimi, kodėl pastebimai didėjo vidutinė naujos statybos butų kaina šiuose mikrorajonuose, o kartu didėjo ir vidutinė naujos statybos butų kaina Vilniuje.

Vilniaus naujų butų kainų pokyčių (2012 – 2015 m.) žemėlapis



Šaltinis: Inreal

Išaugusią Vilniaus naujo būsto kvadratinio metro kainą lėmė ir pasikeitusi pasiūlos struktūra, kuomet siekiant didesnio likvidumo buvo siūloma daugiau mažesnio ploto butų nei 2012 m. pradžioje. 2012 m. vidutinis buto plotas buvo apie 64 kv.m ir kainavo maždaug 96 300 eurų. 2015 m. vidutinis buto plotas „susitraukė“ iki 55 kv.m, o suminė kaina sumažėjo iki 90 700 eurų.

Vis tik, šiandien stebima nauja, atvirkštinė tendencija – paklausesni tampa erdvesni, 3-4 kambarių butai, tad, tikėtina, jog vystytojai į tai sureaguos, keisis pasiūlos struktūra bei užtelės suminė vidutinio būsto kaina.

Kainų pokyčiai sostinės mikrorajonuose

Mikrorajonas	Kaina (€ / kv.m)		/Pokytis	Komentaras
	2012 01	2015 08		
Baltupiai	1423	1687	18,6%	Didžiausią įtaką kainos augimui padarė Realco, UAB vystomas Ozo parko projektas, kuriame per kelerius metus NT kainos išaugo vidutiniškai 17 proc.
Žirmūnai	1552	1729	11,4%	Patrauklus ir paklausus mikrorajonas, o naujos pasiūlos beveik nėra – per kelerius metus atsirado tik apie 190 naujų butų, tad plėtotojai galėjo labiau didinti pardavimo kainą.
Antakalnis	1622	1797	10,8%	Didžiausią įtaką kainos augimui padarė MG Valda, UAB vystomas Antakalnio terasų projektas, kuriame per kelerius metus NT kainos išaugo vidutiniškai 17 proc.
Senamiestis	2217	2399	8,2%	Didelė paklausa, atsirado daug naujų projektų. Intensyvi naujų projektų plėtra lėmė aukštesnį kainų lygį.
Naujamiestis	1756	1897	8,0%	Didžiausią įtaką kainos augimui padarė Vilbra, UAB ir SELVAAG LT, UAB vystomi Naujamiesčio namų ir Oslo namų projektai, kuriuose atitinkamai per kelerius metus NT kainos išaugo vidutiniškai 18 ir 14 proc.
Visoriai	1272	1373	7,9%	Didžiausią įtaką kainos augimui padarė Hanner, AB vystomas Bajorų kalvų projektas, kuriame per kelerius metus NT kainos išaugo vidutiniškai 9 proc.
Užupis	2038	2193	7,6%	Rinkoje atsirado daug naujų projektų, intensyvi mikrorajono plėtra nulėmė, kad pradėjo kilti NT kainos.
Pilaitė	1209	1288	6,5%	Didžiausią įtaką kainos augimui padarė vystomi Vilvestos kvartalo ir EIKOS butų Pilaitėje projektai, kuriuose atitinkamai per kelerius metus NT kainos išaugo vidutiniškai 18 ir 8 proc.
Šnipiškės	1547	1641	6,1%	Rinkoje atsirado daug naujų projektų, intensyvi mikrorajono plėtra nulėmė, kad didėjo vidutinės naujos statybos butų kainos.
Valakampiai	1904	1985	4,2%	Naujos statybos vidutinės butų kainos pokytis nėra reikšmingas. Iš vienos pusės mikrorajonai yra patrauklūs, tačiau jų plėtra nebuvo tokia intensyvi kaip kitų mikrorajonų – atitinkamai pirkėjų susidomėjimas buvo mažesnis, tad kainų pokytis taip pat buvo mažesnis.
Santariškės	1530	1589	3,9%	
Žvėrynas	1882	1942	3,2%	
Verkiai	2183	2244	2,8%	
Karoliniškės	1505	1547	2,8%	
Lazdynai	1271	1295	1,9%	
Pašilaičiai	1072	1064	-0,7%	Tarp būsto pirkėjų ne patys patraukliausi mikrorajonai, tad didėti vidutinėms naujos statybos butų kainoms nebuvo pakankamai prielaidų.
Justiniškės	1160	1131	-2,5%	
Naujininkai	1235	1182	-4,3%	
Vilkipėdė	1352	1221	-9,7%	Mažai plėtojamas mikrorajonas, nedidelis pasiūlos kiekis. Nauji projektai rinkoje pasirodė mažesnėmis kainomis.

Šaltinis: Inreal

AUTORIUS



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Investicijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 8 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

arnoldas.antanavicius@inreal.lt

APIE ĮMONĘ / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“. Jose šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų. Tarpininkaujama 50 gyvenamojo būsto projektų, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeliuose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 725 milijonus eurų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje ir Druskininkuose. Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto tokius nekilnojamojo turto projektus kaip: gyvenamuosius namus Nidoje „Kopų vėtrungės“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „Danės užutėkis“.

UAB „Inreal valdymas“
UAB „Inreal“
UAB „Inreal GEO“

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

www.inreal.lt